

## Großzügiges Haus mit Potenzial in guter Lage von Furth bei Göttweig



**Objektnummer: 8164/2406**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3511 Furth bei Göttweig
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	26,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 214,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,54
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

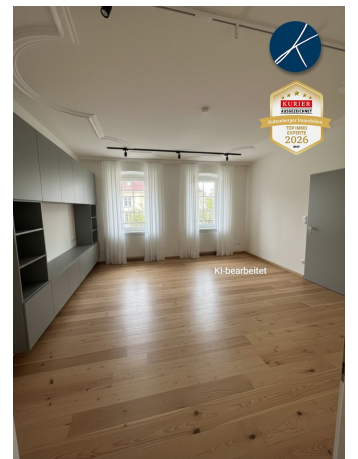


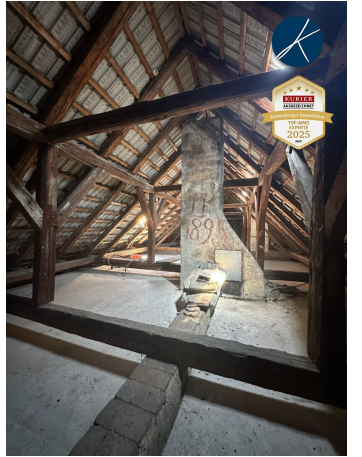
**Sonja Pirker**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 660 6008002







# Objektbeschreibung

## Charmantes Haus mit Innenhof

Dieses **Wohnhaus** befindet sich im Herzen von Furth bei Göttweig und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück und ist für Anleger oder Privatpersonen geeignet. Eine der beiden Wohnungen im Obergeschoß kann bezogen/vermietet werden. Die zweite Wohnung im Obergeschoß sowie die Nutzfläche im Erdgeschoß sind sanierungsbedürftig. Hier bietet sich die Chance, individuelle Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Im **Erdgeschoß** befindet sich ein großzügiger Innenhof und räumliche Nutzfläche.

Die Wohnfläche im **Obergeschoß** gliedert sich in zwei Einheiten:

1. Wohnung: bezugsfertig
2. Wohnung: renovierungsbedürftig

Die Liegenschaft wurde in der jüngeren Vergangenheit mehrfach renoviert:

1970: linke Wohneinheit

1993: rechte Wohneinheit

1980: Dach straßenseitig, 2002 hofseitig

2001: Lärmschutzfenster straßenseitig

1980/2002: Fassade gestrichen

Die Wohnlage in Furth bei Göttweig überzeugt durch ihre naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität. Eingebettet in die malerische Weinlandschaft der Wachau bietet der Ort ein ruhiges, grünes Umfeld mit hohem Freizeitwert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahn sind in wenigen Minuten erreichbar.

Besichtigungen können nach Absprache ab sofort durchgeführt werden.

KONTAKT: **Sonja Pirker - 0660 6008002**

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

\* \* \* \* \*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <3.500m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap